

# STANOVY

## Bytového družstva Na Malovance 531, **družstvo**

### ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 1

##### Právní postavení

1. Bytové družstvo je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb., dále je „ZOK“) společenstvím neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů, zejména zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov; může také provádět správu domů s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.
2. Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku, zákona č. 89/2012 Sb.,(dále jen „NOZ“) o právních osobách a podnikateli, pokud se vztahují na bytové družstvo, a těmito stanovami.
3. Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanov. Uhradovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určují tyto stanov.
4. Bytové družstvo má zřízenou ve svém sídle informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň je informační deska zpřístupněna členům družstva prostřednictvím internetových stránek.

#### Článek 2

##### Obchodní firma a sídlo

Obchodní firma: **Bytové družstvo Na Malovance 531, **družstvo****

Sídlo: **Praha 6, Na Malovance 16/531, PSČ: 169 00 IČ: 251 09 260**

#### Článek 3

##### Předmět činnosti a podnikání

1. Základním účelem založení a předmětem činnosti Bytového družstva Na Malovance 531, **družstvo** (dále jen „bytové družstvo“), je zajišťování bytových potřeb svých členů podle těchto stanov. **Bytové družstvo zajišťuje pronájem bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor.** Bytové družstvo zajišťuje veškeré činnosti příslušející vlastníkovu nemovitosti a pronajímateli, včetně uzavírání příslušných smluv, spolu s veškerou správou a zajišťováním provozu domů a bytů pro své členy jako nájemce, včetně zajišťování služeb spojených s bydlením a spolu s činnostmi spojenými s organizováním a řízením záležitostí družstva a s činností jeho orgánů.
2. Při zajišťování bytových potřeb svých členů zajišťuje bytové družstvo zejména tyto činnosti:
  - a) provoz a správa bytového domu, včetně zajišťování údržby, oprav, případně provádění změny stavby, modernizace či rekonstrukce, zajišťování činnosti s tím bezprostředně souvisejících a hospodaření s majetkem družstva pro tyto účely,
  - b) pronájem družstevních bytů a zajišťování základních služeb spojených s užíváním bytů členům bytového družstva – nájemcům podle stanov, s tím spojené uzavírání nájemních smluv, popřípadě pronajímání bytů jiným osobám než členům a s tím spojené uzavírání nájemních smluv v případech schválených usnesením členské schůze; směrnice schválené členskou schůzí družstva mohou upravit podrobnosti pro tuto činnost.

4. K zajišťování provozních, technických, správních a obdobných činností spojených s předmětem činnosti podle odstavců 1 až 3 je oprávněno bytové družstvo sjednat smlouvu s jinou osobou (právníckou či fyzickou), jejímž předmětem podnikání je správa nemovitostí a činnosti s tím spojené; sjednání takové smlouvy nebo její změny podléhají předchozímu schválení členskou schůzí.
5. Ustanovení těchto stanov, která se týkají družstevních bytů, se obdobně vztahují také na družstevní nebytové prostory, neplyne-li výslovně z jednotlivých ustanovení stanov nebo z povahy věcí něco jiného.

#### Článek 4

##### Omezení při nakládání s majetkem

1. Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné, a s nimi věcně související, bez předchozího souhlasu alespoň dvou třetin členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
2. Bytové družstvo nesmí převést vlastnické právo k družstevním bytům nebo budovám s družstevními byty nebo pozemkům jimi zastavěným, a s nimi věcně souvisejícím, bez předchozího souhlasu s převodem a s podmínkami tohoto převodu, uděleného všemi členy bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů, nebo jim vzniklo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Souhlas lze udělit jedině písemnou formou s úředně ověřenými podpisy.
3. Ustanovení odstavce 2 se nepoužije, jestliže se jedná o převody družstevních bytů (jednotek, které zahrnují družstevní byty) do vlastnictví členů bytového družstva, kteří jsou jejich nájemci. O převodu vlastnické práva k těmto družstevním bytům členům bytového družstva rozhoduje členská schůze (k tomu dále článek 51, odst. 2. písm. m) stanov).
4. Při převodu vlastnického práva bytu (jednotce) členovi bytového družstva podle ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví se další členský vklad vztahující se k tomuto bytu podle seznamu členů a podle smlouvy o vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu použije na úhradu kupní ceny převáděné jednotky, což se považuje za vrácení dalšího členského vkladu členovi. Kupní cena se zpravidla rovná výši tohoto dalšího členského vkladu, neplyne-li z usnesení členské schůze něco jiného.

#### Článek 5

##### Družstevní podíl – obecná ustanovení

1. Práva a povinnosti člena plynoucí z členství v bytovém družstvu představují družstevní podíl.
2. Spoluvlastnictví družstevního podílu se **vylučuje**; výjimku tvoří společné členství manželů v družstvu.
3. Zastavit družstevní podíl v bytovém družstvu se **vylučuje**.

#### ČÁST DRUHÁ

##### ZÁKLADNÍ KAPITÁL A VKLADY ČLENŮ

#### Článek 6

##### Základní ustanovení

1. Základní kapitál bytového družstva je tvořen souhrnem všech členských vkladů všech členů bytového družstva.
2. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu členských vkladem, jímž se rozumí souhrn základního členského vkladu a dalšího členského vkladu, jímž se podílí na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.

3. Člen se může na základním kapitálu podílet více členskými vklady, spojenými s více jeho předměty nájmu nebo spojenými s pořízením bytů, které bytové družstvo pronajme či pronajímá jiné osobě, za podmínek podle těchto stanov.
4. Člen bytového družstva, s jehož družstevním podílem není spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu ani nájem družstevního bytu, se podílí na základním kapitálu bytového družstva základním členským vkladem, může se podílet na základním kapitálu dalším členským vkladem spojeným s pořízením bytů, které bytové družstvo podle odstavce 3 pronajímá jiné osobě.

#### **Článek 7**

##### **Základní členský vklad**

1. Výše základního členského vkladu je pro všechny členy stejná a činí **4.200,00 Kč**. Základní členský vklad je peněžitý a přede dnem splacení vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu členství v bytovém družstvu nevznikne. Základní členský vklad nelze za trvání členství v bytovém družstvu členovi vracet, a to ani zčásti, vyjma případu, že by došlo rozhodnutím členské schůze za podmínek podle ZOK ke snížení základního členského vkladu.
2. Jednou z podmínek vzniku členství je úplné splacení základního členského vkladu.

#### **Článek 8**

##### **Zvýšení nebo snížení základního členského vkladu**

1. Zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena je možné jen tehdy, pokud tak rozhodne členská schůze a pokud s tím souhlasí všichni členové bytového družstva, kteří jsou nájemci družstevních bytů. Svůj souhlas musí členové bytového družstva projevit v písemné formě s úředně ověřeným podpisem. Další podmínky zvýšení základního členského vkladu upravuje ZOK.
2. Pokud by přicházelo v úvahu snížení základního členského vkladu, rozhodovala by o něm členská schůze, přičemž by musel být dodržen postup dle § 568 ZOK.

#### **Další členský vklad**

#### **Článek 9**

##### **Společné ustanovení**

1. Dalším členským vkladem se člen podílí především na pořízení domu s pozemkem, v němž se nachází byt, jehož se jako člen bytového družstva stane nájemcem, nebo jehož je nájemcem.
2. Závazek k převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu ve výši určené členskou schůzí formou sjednání písemné smlouvy o převzetí vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu (smlouva o dalším členském vkladu) s bytovým družstvem podle čl. 11, popřípadě také splacení celé výše dalšího členského vkladu již před vznikem členství, určí-li členská schůze podle čl. 10, je jednou z podmínek vzniku členství v bytovém družstvu.
3. Člen se může podle článku 6 odst. 3 a 4 podílet na základním kapitálu bytového družstva dalšími členskými vklady.

#### **Článek 10**

##### **Způsob určení výše dalšího členského vkladu**

##### **a způsob určení jeho splacení (splnění)**

1. Výši dalšího členského vkladu pro jednotlivého člena (uchazeče o členství) určuje členská schůze takovým způsobem, aby vyjadřovala podíl na celkové výši pořizovací ceny a dalších nákladů na pořízení nemovité věci připadající na byt, jehož bude člen nájemcem, nebo na jehož pořízení se podílí, aniž by se stal jeho nájemcem, ať jde o pořízení nemovité věci koupí nebo výstavbou.
2. Výši dalšího členského vkladu v případě přijetí nového člena za trvání bytového družstva na základě písemné členské přihlášky, kdy se má přijatý člen stát nájemcem uvolněného bytu, určí svým usnesením členská schůze bytového družstva.

3. Členská schůze vždy svým usnesením současně určí, zda vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu je člen povinen splatit najednou před vznikem členství, anebo zda je povinen před vznikem členství splatit pouze část členského vkladu a zbytek splatit po splátkách, jejichž výši a lhůty pro splacení členská schůze současně určí.

### **Článek 11**

#### **Smlouva o dalším členském vkladu**

1. Smlouva o dalším členském vkladu obsahuje, kromě údajů o účastnících smlouvy alespoň:
  - a) údaje o výši peněžitého dalšího členského vkladu, popřípadě jen údaje o způsobu jejího výpočtu podle odstavce 2,
  - b) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, že je uchazeč o členství povinen splatit celou výši dalšího členského vkladu před vznikem členství jako podmínkou pro vznik členství, anebo
  - c) ujednání v souladu s usnesením členské schůze, jakou část dalšího členského vkladu je povinen uchazeč o členství splatit před vznikem členství a dále, jakým způsobem, v jaké výši splátek a v jakých lhůtách se zavazuje splatit zbývající část dalšího členského vkladu s tím, že při prodlení byt jen jediné splátky na další členský vklad delším než 30 dní se stává splatným celá zbývající výši dalšího členského vkladu,
  - d) ujednání, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad vztahuje.
2. V případě, že v době uzavření smlouvy o dalším členském vkladu není známa konečná výše dalšího členského vkladu, uvedou se ve smlouvě pouze údaje o způsobu výpočtu výše dalšího členského vkladu, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě též s uvedením předpokládané konečné výše dalšího členského vkladu, výše a lhůty zálohových plateb na splacení dalšího členského vkladu, spolu s ujednáním o tom, že konečnou výši dalšího členského vkladu a vypořádání nedoplatků či přeplatků schválí členská schůze, jakmile budou známy všechny potřebné údaje.
3. Převzetí vkladové povinnosti k druhému a případně následujícímu dalšímu členskému vkladu členem za trvání členství v bytovém družstvu se sjedná dodatkem ke stávající smlouvě o dalším členském vkladu, vždy s vyznačením, ke kterému předmětu nájmu se tento druhý, případně následující členský vklad vztahuje.
4. Smlouvu o dalším členském vkladu schvaluje podle článku 52 odst. 2 písm. n) členská schůze.

### **Článek 12**

#### **Více dalších členských vkladů téhož člena**

1. Má-li být s družstevním podílem a tedy s právy a povinnostmi člena plynoucími z členství v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu a právo nájmu k více než jednomu předmětu nájmu, uvede se ve smlouvě o dalších členských vkladech a v seznamu členů každý další členský vklad samostatně, s určením, který další členský vklad se vztahuje ke kterému předmětu nájmu.
2. Několik členů, popřípadě všichni členové společně se mohou podílet každý svým samostatným dalším členským vkladem ke vzájemně dojednanému poměru na celkové výši dalšího členského vkladu, který se vztahuje k předmětu nájmu, jehož nájemcem není či nebude žádný z těchto členů.
3. Ve smlouvě o dalším členském vkladu sjednané podle čl. 11 a v seznamu členů se u každého z těchto členů uvede, ke kterému předmětu nájmu, jehož je nájemcem je či bude jiná osoba, se každý jednotlivý další členský vklad vztahuje.
4. V případě dalších členských vkladů podle odstavce 2 se ve smlouvě o dalším členském vkladu sjedná také samostatná dohoda mezi družstvem a těmito členy o nakládání s tímto bytem či nebytovým prostorem pro případ, že se v budoucnu uvolní, anebo pro případ, že by mělo dojít k převodu vlastnického práva k tomuto bytu (nebytového prostoru) do

vlastnictví, včetně ujednání o vzájemném způsobu vypořádání dalších členských vkladů mezi těmito členy, kteří se podílejí na celkové výši dalšího členského vkladu, vztahující se k tomuto bytu.

### **Článek 13**

#### **Vypořádání dalšího členského vkladu za trvání členství**

1. Není-li dohodnuto ve smlouvě o dalším členském vkladu jinak, nelze další členský vklad nebo jeho část za trvání členství vracet, ani jinak vypořádat, vyjma případu podle odstavce 2.
2. Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na případy, kdy dojde k převodu vlastnického práva k jednotce členovi bytového družstva a další členský vklad se započítává na kupní cenu za tento převod.
3. V případě více dalších členských vkladů téhož člena platí odstavec 1 a 2 obdobně.

### **ČÁST TŘETÍ**

#### **ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU**

##### **Oddíl 1**

##### **Vznik členství a seznam členů**

### **Článek 14**

#### **Podmínky pro členství, vznik členství**

1. Členem bytového družstva může být zletilá fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR, za podmínek stanovených v ZOK a v těchto stanovách.
2. Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze, na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne na základě písemné členské přihlášky rozhodnutím členské schůze, a to dnem rozhodnutí o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v členské přihlášce, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu, a má-li být členství spojeno s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo s nájmem družstevního bytu, také nejdříve po oboustranném podpisu smlouvy o dalším členském vkladu a splacením (splněním) celé výše dalšího členského vkladu nebo jeho části podle ujednání v této smlouvě v souladu s usnesením členské schůze.
3. Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu, nebo převodem či přechodem nově vzniklých družstevních podílů, které vznikly rozdělením dosavadního družstevního podílu na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov.
4. Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl. 46 a 47 těchto stanov.

### **Článek 15**

#### **Postup pro přijetí člena na základě písemné členské přihlášky**

1. Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň:
  - a) obchodní firmu bytového družstva,
  - b) jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství,
  - c) vymezení družstevního podílu, které spočívá v prohlášení uchazeče členství o převzetí vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu a v závazku ke sjednání smlouvy o dalším členském vkladu ve výši určené členskou schůzí podle čl. 11, spolu s údajem, ke kterému předmětu nájmu se další členský vklad (popř. každý jednotlivý další členský vklad, je-li jich více) vztahuje.
2. Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na nejbližší schůzi. Rozhodnutí bytového družstva o přijetí za člena se vyznačuje na písemné členské přihlášce, jejíž jedno vyhotovení je určeno pro přijatého

člena a jeho vyhotovení pro bytové družstvo. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. Rozhodnutí o nepřijetí za člena se písemnou formou doručuje uchazeči o členství poštou dopisem s dodejkou, není-li předáno osobně proti podpisu.

3. V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30ti dnů ode dne, kdy rozhodnutí o zamítnutí uchazeče za člena bytového družstva bylo učiněno.

#### **Článek 16**

##### **Seznam členů**

1. Bytové družstvo vede seznam všech svých členů podle ZOK a těchto stanov. Společní členové manželé se v seznamu výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
2. Do seznamu členů se zapisuje:
  - a) jméno a bydliště, s výslovným uvedením adresy pro doručování členovi, má-li být doručováno na jinou adresu než je bydliště člena,
  - b) den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu,
  - c) výše členského vkladu (základního a dalšího) a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu (základnímu a dalšímu),
  - d) určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad.
3. Člen je povinen písemně oznámit, a podle povahy údaje případně doložit, bytovému družstvu, každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.
4. Doručuje-li bytové družstvo jinak než osobním předáním písemnosti členovi, doručuje se písemnost na adresu uvedenou v seznamu členů; pokud člen oznámí bytovému družstvu k zápisu do seznamu jinou doručovací adresu, než je jeho bydliště nebo sídlo, doručuje bytové družstvo na tuto doručovací adresu.

#### **Práva a povinnosti člena a bytového družstva**

##### **Článek 17**

##### **Základní práva a povinnosti člena a bytového družstva**

1. Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami.
2. Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, přičemž podle povahy věci právům členů odpovídají povinnosti bytového družstva a povinnostem členů odpovídají práva bytového družstva.
3. V rámci práv podle odstavce 1 má člen zejména tato základní práva:
  - a) účastnit se jednání a rozhodování členské schůze,
  - b) volit a být volen do orgánů bytového družstva nebo orgánem bytového družstva, splňují-li podmínky stanovené zákonem a dále určené těmito stanovami, nebrání-li tomu překážky stanovené zákonem, anebo nebrání-li tomu neslučitelnost funkce podle ZOK a těchto stanov,
  - c) podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a požadovat zprávu o jejich vyřízení,
  - d) seznámit se před konáním členské schůze způsobem uvedeným v pozvánce na členskou schůzi s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva,
  - e) podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva,

- f) uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva,
- g) podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov,
- h) obracet se s návrhy nebo stížnostmi k příslušným orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení,
- i) uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, má-li k datu uplatnění tohoto práva splněnou splatnou vkladovou povinnost také k dalšímu členskému vkladu v rozsahu a způsobem podle stanov,
- j) obdržet na svou žádost kopii zápisu z jednání členské schůze; členská schůze může případně určit povinnost členů hradit účelně vynaložené náklady spojené s pořízením kopie zápisu.

4. V rámci povinnosti podle odstavce 1 má člen zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva,
- b) splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu, dále splatit vkladovou povinnost k dalšímu členskému vkladu ve výši, způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dalším členském vkladu,
- c) oznamovat a podle povahy údajů také doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté co tato skutečnost nastala, jakož i oznamovat bytovému družstvu veškeré změny podstatné pro práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu, včetně práv a povinností plynoucích z nájmu družstevního bytu,
- d) platit nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, popřípadě další úhrady stanovené členskou schůzí

5. Bytové družstvo je povinno umožnit uplatňování základních práv člena podle odstavce 3 a uplatňovat ve své činnosti dodržování a plnění základních povinností člena podle odstavce 4.

### **Článek 18**

#### **Práva a povinnosti ve vztahu k nájmu družstevního bytu obecně**

Práva a povinnosti člena a bytového družstva, spojené s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a s nájmem družstevního bytu, jsou upravena v části čtvrté těchto stanov (nájem družstevního bytu). Není-li v těchto stanovách a v ZOK upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ o nájmu bytu. Tato práva a povinnosti jsou právy a povinnostmi plynoucími z členství v bytovém družstvu.

### **Oddíl 3**

#### **Převod, přechod, rozdělení a splynutí družstevního podílu**

### **Článek 19**

#### **Převod družstevního podílu**

1. Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena družstva nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Nesplňuje-li tato osoba podmínky pro členství v bytovém družstvu, k převodu družstevního podílu nedojde. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv.
2. Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství převodce nezanikne, jestliže při převodu družstevních podílů nově vzniklých

rozdělením, zůstane jeden z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením dosavadnímu členovi, jehož družstevní podíl byl rozdělen.

3. Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinnosti ze smlouvy o dalším členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30ti dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.

4. Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem určeným v této smlouvě. Stejně právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření smlouvy o převodu družstevního podílu.

5. Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. Za úkony spojené s vyřízením agendy je bytové družstvo oprávněno požadovat od převodce a nabyvatele úhradu v paušální výši 500 Kč určené usnesením členské schůze.

6. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s převodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanoveními článku 45 odst. 1.

## **Článek 20**

### **Přechod družstevního podílu**

1. Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.

2. Dnem, kdy nastanou právní účinky přechodu družstevního podílu, zanikne členství dosavadního člena v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. Členství dosavadního člena však nezanikne, byl-li jeho původní družstevní podíl rozdělen a jemu zůstane jeden družstevní podíl nově vzniklý rozdělením jeho původního družstevního podílu.

3. Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela.

4. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu, nebo práva na uzavření smlouvy nájmu družstevního bytu, které jsou s přechodem družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 45.

5. Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k výpovědi nepřihlíží. Výpovědní doba činí tři měsíce, a pokud dědic tuto výpověď podá, platí, že se nestal členem družstva, přičemž po dobu běhu výpovědní lhůty není dědic oprávněn podílet se na činnosti družstva.

## **Článek 21**

### **Rozdělení družstevního podílu**

1. Rozdělení družstevního podílu v bytovém družstvu na dva či více nových družstevních podílů nemohou orgány bytového družstva omezit ani vyloučit, pokud je rozdělení možné podle odst. 2 a pokud nabyvatelé družstevních podílů nově vzniklých rozdělením se mohou stát členy bytového družstva podle ZOK a těchto stanov.

2. Rozdělení družstevního podílu je možné pouze v případě, že je člen nájemcem nejméně dvou předmětů nájmu a má dojít k převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením původního družstevního podílu, či více družstevních podílů nově vzniklých rozdělením.

3. Pro převod družstevních podílů, které nově vzniknou rozdělením dosavadního družstevního podílu se použijí ustanovení o převodu družstevního podílu, včetně ustanovení o právních účincích vůči bytovému družstvu, avšak s tím, že právní účinky nenastanou přede dnem splacení základního členského vkladu nabyvatelem bytovému družstvu ve výši určené stanovami bytového družstva.

4. Člen, jehož družstevní podíl byl rozdělen, ručí za dluhy, které jsou s původním družstevním podílem spojeny.

5. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou s rozdělením družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 45.

## **Článek 22**

### **Splynutí družstevních podílů**

1. Ke splynutí družstevních podílů v bytovém družstvu dochází v případě, kdy člen nabude za trvání svého členství družstevní podíl jiného člena téhož bytového družstva, nebo nabude část původního družstevního podílu, představovanou družstevním podílem nově vzniklým rozdělením původního družstevního podílu tohoto jiného člena.

2. Družstevní podíly splývají v jeden družstevní podíl v den, kdy člen další družstevní podíl nebo jeho část nabude, vyjma případu podle odstavce 3.

3. Jsou-li s některým z družstevních podílů, které splývají spojena práva třetí osoby (třetích osob) zaniknou, pokud se člen, který má nabýt splynutím další družstevní podíl podle odst. 1 nedohodne s touto třetí osobou (s těmito osobami) jinak.

4. Právní důsledky týkající se nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, které jsou se splynutím družstevního podílu spojeny, se řídí ustanovením článku 45.

## **Oddíl 4**

### **Zánik členství v bytovém družstvu**

#### **Článek 23**

##### **Způsoby zániku členství**

1. Členství v bytovém družstvu zaniká:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva,
- b) vystoupením člena,
- c) vyloučením člena,
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva,
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- h) prohlášením konkurzu na majetek člena družstva,
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) doručením vyrozumění o neúspěšně opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci,
- k) zánikem družstva bez právního nástupce.

2. Zánikem členství, které bylo spojeno buď s právem na uzavření smlouvy o nájmu, nebo s právem nájmu k družstevnímu bytu, zaniká také toto právo. Bylo-li se zaniklým členstvím spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu nebo právo nájmu k více předmětům nájmu, zaniká toto právo ve vztahu ke všem předmětům nájmu. Současně zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti, avšak právo na úroky z prodlení není dotčeno.

Ustanovení tohoto odstavce neplatí při zániku členství přechodem nebo převodem na jinou osobu.

#### **Článek 24**

##### **Dohoda o zániku členství**

1. Dohodu o zániku členství uzavírá bytové družstvo a člen v písemné formě a dohoda je uzavřena po oboustranném podpisu. Za uzavřenou dohodu se považuje také písemný návrh jedné strany na zánik členství dohodou k určitému datu a písemný souhlas druhé strany s dohodou o zániku členství podle návrhu, doručený navrhovateli dohody o zániku členství nejpozději v den, kdy podle návrhu dohody má k zániku členství dojít.
2. Členství v bytovém družstvu zanikne na základě písemné dohody dnem v této dohodě sjednaným.
3. Ustanovení čl. 23 odst. 2. platí obdobně.

#### **Článek 25**

##### **Vystoupení člena z bytového družstva**

1. Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí 2 měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu.
2. Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. Ustanovení čl. 23 odst. 2 platí obdobně.

#### **Článek 26**

##### **Vystoupení člena z bytového družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov**

1. Člen může z bytového družstva vystoupit proto, že nesouhlasí se změnou stanov, která byla schválena členskou schůzí, jestliže na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov. Člen musí v tomto případě postupovat podle § 613 ZOK.
2. K zániku členství vystupujícího člena na základě platného vystoupení z bytového družstva podle odstavce 1 a podle § 613 ZOK dochází uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení družstvu doručeno.
3. Vystoupil-li člen z bytového družstva podle odstavce 1, není pro něho schválená změna stanov účinná a vztah mezi bytovým družstvem a členem se řídí dosavadními stanovami.
4. Ustanovení čl. 23 odst. 2 platí obdobně.

#### **Oddíl 5**

##### **Vyloučení člena z bytového družstva**

#### **Článek 27**

##### **Důvody pro vyloučení**

1. Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva vyloučeni, jestliže člen:
  - a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
  - b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,
  - c) z jiných důležitých důvodů uvedených v těchto stanovách.
2. Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze z bytového družstva dále vyloučit
  - a) porušil-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu (zejména nezaplatil-li nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním.), nebo
  - b) byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.

#### **Článek 28**

##### **Udělení výstrahy před rozhodnutím o vyloučení**

1. Před rozhodnutím o vyloučení je bytové družstvo povinno udělit členovi písemnou výstrahu, pokud nejde o případ podle odstavce 4.
2. V písemné výstraze musí být věcně uveden a popsán důvod jejího udělení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Dále musí být v písemné výstraze výslovně uvedeno upozornění člena na možnost jeho vyloučení z důvodu uvedeného porušení či porušování členských povinností, spolu s výzvou členovi, aby s tímto porušováním přestal a odstranil případně již vzniklé následky. K tomu se členovi poskytne přiměřená lhůta nejdéle v délce třiceti dnů.
3. O udělení výstrahy a o jejím obsahu rozhoduje představenstvo bytového družstva.
4. Ustanovení odstavců 1 až 3 se nepoužijí a bytové družstvo není povinno dát předchozí písemnou výstrahu, pokud porušení členských povinností nebo jiné důvody uvedené ve stanovách měly následky, které nelze odstranit.

### **Článek 29**

#### **Rozhodnutí o vyloučení**

1. O vyloučení rozhoduje představenstvo bytového družstva.
2. O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal.
3. Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod pro vyloučení tak, že je věcně uveden a popsán důvod vyloučení, tj. jakým jednáním se člen porušení členských povinností dopustil či dále dopouští, spolu s odkazem na příslušné ustanovení zákona nebo stanov, které člen porušil či dále porušuje. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení.
4. Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi.

### **Článek 30**

#### **Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení**

1. Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží.
2. Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

#### **Společné ustanovení k vyloučení**

### **Článek 31**

1. Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů.
2. Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze.

### **Článek 32**

1. Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí představenstva družstva o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek.
2. Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

### **Článek 33**

1. Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit. Zrušit rozhodnutí o vyloučení může bytové družstvo i v případech, kdy již probíhá řízení u soudu o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z bytového družstva. O zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo družstva; rozhodnutí se vyhotovuje písemně a předává se či doručuje vylučovanému členovi či již vyloučené osobě.
2. Podmínkou účinnosti zrušení rozhodnutí o vyloučení podle odstavce 3 je písemný souhlas vylučovaného člena či již vyloučené osoby; pokud nevysloví písemně souhlas a nepředá či nedoručí jej družstvu do jednoho měsíce od dne, kdy mu bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží. Toto neplatí, pokud vyloučený člen o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádal.
3. Pokud bylo rozhodnutí o vyloučení platně zrušeno, nebo bylo-li rozhodnuto členskou schůzí nebo soudem o tom, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v bytovém družstvu nezaniklo.

### **Oddíl 6**

#### **Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva**

### **Článek 34**

#### **Nárok na vypořádací podíl**

1. Zánikem členství v bytovém družstvu vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl.
2. Vypořádací podíl se rovná výši splaceného (splněného) základního členského vkladu a splaceného (splněného) dalšího členského vkladu (splacených či splněných více dalších členských vkladů), není-li dále stanoveno jinak.
3. Při zániku členství člena bytového družstva, jemuž byl převeden družstevní byt do vlastnictví a na kupní cenu převodu byl započten jeho splacený (splněný) další členský vklad, jímž se podílel on nebo jeho právní předchůdce na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem, převedeného mu do vlastnictví, rovná se vypořádací podíl splacenému základnímu členskému vkladu. Platí to také v případě převodu více předmětů nájmu tomuto členovi, s nimiž bylo spojeno více jeho dalších členských vkladů. Podílel-li se bývalý člen na pořízení družstevního bytu případně spolu s pozemkem také základním členským vkladem, který byl rovněž započten na kupní cenu převedeného bytu, rovná se vypořádací podíl nule.
4. Podílel-li se v případě podle odstavce 3 člen na základním kapitálu více dalšími členskými vklady, které byly spojeny s předměty nájmu, jichž byl nájemcem a které mu byly převedeny do vlastnictví, započítává se na vypořádací podíl každý z těchto dalších členských vkladů.

### **Článek 35**

#### **Lhůta splatnosti vypořádacího podílu**

1. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených v § 749 ZOK.
2. Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

#### **Oddíl 1**

#### **Právo na uzavření smlouvy o nájmu bytu, náležitosti nájemní smlouvy**

## **Článek 36**

### **Základní ustanovení**

1. Vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu upravuje ZOK a tyto stanovy.
2. Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že:
  - a) člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu dalším členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov a
  - b) splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov.
3. Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu.

## **Článek 37**

### **Právo na uzavření nájemní smlouvy nebo právo nájmu a převod či přechod družstevního podílu**

1. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu.
2. V případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojen nájem družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem družstevního bytu v rozsahu, v jakém právo nájmu náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo nájmu k více předmětům nájmu.
3. Ustanovení odstavců 1 a 2 platí obdobně při převodu nebo přechodu družstevního podílu nově vzniklého rozdělením dosavadního družstevního podílu, dále při převodu nebo přechodu družstevního podílu, který splyne s družstevním podílem dosavadního člena bytového družstva.

## **Oddíl 2**

### **Náležitosti smlouvy o nájmu bytu, nájemné a úhrady cen služeb spojených s bydlením** **Náležitosti smlouvy o nájmu družstevního bytu**

## **Článek 38**

Nájemní smlouvou se bytové družstvo jako pronajímatel zavazuje přenechat členovi bytového družstva jako nájemci do užívání družstevní byt k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti a člen jako nájemce se zavazuje platit za to bytovému družstvu jako pronajímateli nájemné ve výši určené způsobem podle článku 41.

## **Článek 39**

1. Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň
  - a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí podle čl. 40, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného podle téhož článku,
  - b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitostí s tím spojených,
  - c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva – nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,
  - d) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.
2. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného podle článku 40, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž předseda představenstva oznámil změnu členovi bytového družstva – nájemci.

## **Článek 40**

1. Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu s § 744 ZOK tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní bytu nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.
2. Při změně nájemného musí bytové družstvo respektovat zásady uvedené v odstavci 1.

#### **Článek 41**

##### **Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (služby)**

1. Službami jsou zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
2. Nájemce družstevního bytu má povinnost platit zálohy na úhradu nákladů na služby. Zpravidla se měsíční zálohy za jednotlivé služby určují jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Členská schůze, má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změny ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího poté, co bylo nájemcům doručeno písemné oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
4. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí zálohově, a to měsíčně, nejpozději do 15.dne příslušného měsíce. V případě, že nájemce neuhradí nájemné řádně a včas má družstvo právo požadovat zaplacení úroku z prodlení z dlužné částky dle platných předpisů.
5. Způsob rozúčtování nákladů na služby schvaluje členská schůze. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Pokud by způsob rozúčtování nebyl členskou schůzí schválen, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního zákona.

#### **Oddíl 3**

##### **Práva a povinnosti bytového družstva a člena bytového družstva spojená s nájmem družstevního bytu**

#### **Článek 42**

1. Bytové družstvo zejména:
  - a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
  - b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu podle čl.44 odst.3 v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil,
  - c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dnů předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu,
  - d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je a povinen v rozsahu podle čl. 44 odst. 2, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu.
2. Bytové družstvo má právo požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

### Článek 43

#### Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu

1. Nájemce družstevního bytu zejména:
  - a) užívá družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami,
  - b) dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti,
  - c) přijme-li nájemce nového člena své domácnosti oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti. Pokud to neučiní ani do dvou měsíců, jde o závažné porušení povinnosti člena plynoucích z nájmu družstevního bytu. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva uvedeném v nájemní smlouvě nebo v usnesení členské schůze, aby v nájemcovy domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
  - d) provádí a hradí údržbu a opravy v bytě v rozsahu určeném podle článku 44 odst. 2.,
  - e) zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde-li o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla,
  - f) odstraní závadu a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě,
  - g) jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemném, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů,
  - h) po předchozí písemné výzvě umožní bytovému družstvu nebo jim pověřené osobě přístup do bytu k zajištění řádné údržby a oprav bytu příslušejících bytovému družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
  - i) po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel, jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu.
2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného předsedou družstva, pokud si rozhodnutí nevyhradí členská schůze, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také

požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

3. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vyloví-li s tím předem písemně souhlas předseda družstva, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě p i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva – nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
4. Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou bytové družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za porušení členských povinností spojených s nájmem závažným způsobem.
5. Družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím písemným souhlasem představenstva družstva. Porušení této povinnosti se považuje za zvláště závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při nesplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Souhlas s podnájmem bytu je zpoplatněn (na základě rozhodnutí členské schůze z 2.11.2010) jednorázovým poplatkem ve výši 3000 Kč při každé změně podnájemníka (nikoli však v intervalu kratším než 1 rok)
6. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, platit včas a úplně platby s nájmem spojené, oznamovat bytovému družstvu pro účely záloh na ceny služeb a pro rozúčtování cen služeb poskytovaných s bydlením pobyt dalších osob v užívaném bytě podle zvláštního zákona upravujícího poskytování služeb spojených s bydlením, chránit majetek družstva, upozorňovat družstvo na škody, které tomuto majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom dozví, dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor, schválená usnesením členské schůze nebo obsažená v domovním řádu schváleném usnesením členské schůze.

#### **Článek 44**

##### **Opravy a údržba v bytě**

1. Bytové družstvo jako pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady prováděné běžné údržby a běžných oprav v bytě v rozsahu podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze.
2. Nájemce je ve smyslu odstavce 1 povinen provádět na své náklady běžné opravy a běžnou údržbu v bytě, v rozsahu podle tohoto ustanovení a blíže určeném usnesením členské schůze. V tomto smyslu nájemce zajišťuje nebo provádí na své náklady v bytě veškeré opravy a údržbu:
  - a) spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou,

- b) spojenou s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny, plynu a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě.
3. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce – člen družstva, se nepovažují opravy, údržba a výměna svislých stoupacích rozvodů vody a odpadů a měřidel vody.
  4. Nájemce je povinen strpět stavení úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem, jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu.

#### **Článek 45**

##### **Právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného s právem nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto nájmu**

1. Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práva a povinností s tím spojených.
2. Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně práv a povinností s tím spojených.
3. Při rozdělení družstevního podílu, s nímž je spojen nájem k více předmětům nájmu, musí být vždy určeno, se kterým z družstevních podílů nově vzniklých rozdělením je spojen nájem kterého předmětu nájmu; tyto údaje musí souhlasit s údaji v seznamu členů. Na nabyvatele družstevního podílu vzniklého rozdělením se převádí či přechází nájem, včetně všech práv a povinností s tím spojených.
4. Při splynutí družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu s dosavadním družstevním podílem jiného člena téhož bytového družstva, stává se nabyvatel nájemcem družstevního bytu, jeho nájem byl dosud spojen s družstevním podílem, který splynul s jeho dosavadním družstevním podílem, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Nabyvatelův dosavadní nájem družstevního bytu zůstává nedotčen. Z hlediska členství má nabyvatel dále práva a povinnosti jediného člena.
5. S právem nájmu k družstevnímu bytu převáděným nebo přecházejícím na nabyvatele podle odstavců 1 až 4, dochází současně k převodu či přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem.
6. Ustanovení odstavců 1 až 5 platí přiměřeně také pro právní důsledky převodu, přechodu, rozdělení a splynutí družstevního podílu spojeného dosud jen s právem na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, ve vztahu k tomuto právu.

#### **Oddíl 4**

##### **Manželé, společné členství, společný nájem družstevního bytu**

#### **Článek 46**

##### **Společné členství manželů v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu**

1. Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů (dále jen „SJM“). Ze společného členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně a jako společní členové mají jeden hlas. V ostatním se záležitosti družstevního podílu v SJM a právní vztahy plynoucí ze společného členství manželů řídí ve vztahu mezi manžely ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu.
2. Jde-li o společné členství manželů v bytovém družstvu, s nímž je spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy k družstevnímu bytu, jde o právo na uzavření smlouvy o společném nájmu manželů k družstevnímu bytu. Jde-li o společné členství manželů, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, jde o společný nájem manželů k družstevnímu bytu.
3. Z právních jednání týkajících se společného nájmu manželů k družstevnímu bytu jsou oba manželé oprávněni i povinni společně a nerozdílně.

4. Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu.
5. Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí SJM, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním SJM (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součástí SJM. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.
6. V případě zániku manželství smrtí jednoho z manželů, kteří byli společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne se společným členstvím manželů také společný nájem družstevního bytu a výlučným nájemcem družstevního bytu se stává pozůstalý manžel, který se stal výlučným členem bytového družstva a jemuž náleží družstevní podíl.
7. V ostatním se záležitosti uvedené v odstavcích 1 až 6 řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a SJM.
8. Pro bydlení manželů se použijí také ustanovení NOZ o manželském majetkovém právu zahrnující některé ustanovení o bydlení manželů a dále ustanovení o bydlení po zániku manželství, která jsou zahrnuta v ustanoveních NOZ o zániku manželství.

#### **Článek 47**

##### **Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva**

1. Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí SJM), mají oba manželé společné nájemní právo odvozené podle NOZ od práva nájmu manžela, který je výlučným členem bytového družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zanikne tak nájemní právo druhého manžela.
2. V ostatním se pro bydlení manželů, kteří nejsou společnými členy bytového družstva, použijí ustanovení NOZ včetně ustanovení o bydlení zahrnutých v ustanoveních NOZ o manželství.

#### **Článek 48**

##### **Společná ustanovení o nájmu družstevního bytu**

1. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevní nebo nájem družstevního bytu.
2. Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro družstevní byty nepoužijí.
3. Písemnosti týkající se nájmu družstevního bytu se vzájemně doručují buď osobním předáním nebo převzetím nebo doporučenou poštou. Člen doručuje na adresu bytového družstva, družstvo doručuje na adresu bydliště člena uvedenou v seznamu členů, resp. na jinou doručovací adresu, která je zapsaná v seznamu členů.
4. Podrobnosti týkající se práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu mohou být určeny v „Domovním řádu“, schváleném usnesením členské schůze, popřípadě také v nájemní smlouvě, zejména v případě, že se týkají nájmu konkrétního družstevního bytu. Dnem schválení se domovní řád stává závazným ve vztahu ke všem nájemcům, přičemž pro členy bytového družstva – nájemce se stává součástí členských práv a povinností spojených s nájmem družstevního bytu.
5. Osoba, již zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba byt předávající bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního

stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení se považují za vlastnictví bytového družstva.

## **ČÁST PÁTÁ ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

### **Oddíl 1**

#### **Obecná ustanovení o orgánech**

#### **Článek 49**

#### **Základní ustanovení**

Orgány bytového družstva jsou:

- a) členská schůze
- b) představenstvo družstva

#### **Článek 50**

#### **Společná ustanovení**

**1.**—Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.

**2.**—Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která dosáhla 18 let, která je plně způsobilá k právnímu jednání, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. Členem voleného orgánu nemůže být ten, kdo nesplňuje podmínky stanovené v ustanoveních o orgánech právnické osoby v NOZ a ZOK.

**3.**—Člen družstva, který má být volen do orgánu bytového družstva, je povinen družstvo informovat zda ohledně jeho majetku, nebo majetku obchodní korporaci, v níž působil nebo působí v posledních třech letech jako člen orgánu, bylo vedeno insolvenční řízení nebo byl vyloučen soudem z výkonu funkce statutárního orgánu obchodní korporace.

**4.** Kdo přijme funkci člena voleného orgánu bytového družstva, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou, i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pečlivě a s potřebnými znalostmi jedná ten, kdo mohl při podnikatelském rozhodování v dobré víře rozumně předpokládat, že jedná informovaně a v obhajitelném zájmu bytového družstva a přitom jedná s nezbytnou loajalitou. V ostatním v této záležitosti platí ustanovení ZOK o pravidlech jednání členů orgánů obchodní korporace (§51 až §53 ZOK).

**4.**—Funkční období volených orgánů jsou 3 roky. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům stejně. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně.

**5.**—Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Své odstoupení oznámí člen orgánu písemným prohlášením doručeným tomu orgánu bytového družstva, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li tento orgán na žádost odstupujícího člena svým usnesením jiný okamžik zániku jeho funkce.

**6.**—O průběhu jednání každého orgánu pořizuje ten, kdo jednání orgánu bytového družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostmi podle ZOK a těchto stanov, a další náležitosti uvedené v těchto stanovách u jednotlivých orgánů, nebo další náležitosti uvedené v případném jednacím řádu, schváleném členskou schůzí. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na schůzi orgánu a prezenční listina.

**7.**—Zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci členské schůzi. Zejména je povinen předat všechny písemnosti bytového družstva, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených

záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval, spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu jeho funkce nezbytnými pro plynulou činnost voleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím.

**8.**—Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda představenstva obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 7, funkci, včetně písemností bytového družstva, které má k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce člena orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předá předsedovi představenstva neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popř. další funkcionáři. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce.

**9.**—Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho zvoleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout v případě, že je sjednána ve smlouvě o výkonu funkce, nebo je určena směrnicí schválenou členskou schůzí, anebo je schválena usnesením členské schůze v případě, že není určena ani ve smlouvě o výkonu funkce, ani ve směrnici členské schůze.

**10.**—V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva.

## **Oddíl 2**

### **Členská schůze**

#### **Článek 51**

##### **Postavení a působnost členské schůze**

- 1.** Členská schůze je nejvyšším orgánem bytového družstva, která současně plní funkci i kontrolní komise.
- 2.** Členská schůze:
  - a) mění stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
  - b) volí a odvolává představenstvo družstva
  - c) určuje výši odměny představenstva družstva a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, přičemž se postupuje podle článku 50 stanov,
  - d) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konsolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní závěrku,
  - e) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK její změnu a zrušení,
  - f) schvaluje poskytnutí finanční asistence podle § 608 ZOK,
  - g) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
  - h) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhrady ztráty v souladu s § 750 ZOK,
  - e) rozhoduje o uhrazovací povinnosti,
  - f) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů,
  - g) rozhoduje o vydání dluhopisů, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK a § 730 ZOK a s dalšími ustanoveními ZOK o účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva
  - h) rozhoduje o přeměně bytového družstva, za podmínek stanovených zvláštním zákonem,
  - ch) schvaluje smlouvu o tichém společenství a její změnu a zrušení, pokud to není v rozporu s § 727 ZOK, s § 730 ZOK a s dalším ustanoveními ZOK a účelu založení bytového družstva a omezení hospodaření bytového družstva,

- i) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- j) rozhoduje o zrušení družstva s likvidací,
- k) volí a odvolává likvidátora a rozhoduje o jeho odměně,
- l) schvaluje zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- m) rozhoduje o převodu bytů do vlastnictví členů družstva, a to schválením kvalifikovanou většinou členů, tj. nejméně 75 % všech členů družstva včetně předchozího písemného souhlasu oprávněných členů družstva. Písemný souhlas musí být doložen úředně ověřeným podpisem člena družstva.
- n) rozhoduje o významných majetkových dispozicích, zejména schvaluje uzavření smluv, jejichž předmětem bude peněžité plnění přesahující částku 20.000,- Kč
- o) rozhoduje o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti.

- 3. Členská schůze si může vyhradit do své působnosti rozhodování i o dalších otázkách, které ZOK ani stanovy do její působnosti nesvěřují.
- 4. Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové bytového družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

## **Článek 52**

### **Svolání členské schůze**

- 1. Předseda představenstva svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrky, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.
- 2. Svolavatel nejméně 15 dnů před dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách bytového družstva, na informační desce a současně ji zašle členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenu.
- 3. Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň:
  - a) firmu a sídlo bytového družstva,
  - b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit,
  - c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze,
  - d) program členské schůze a
  - e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou připojeny k pozvánce.
- 4. Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.
- 5. Předseda představenstva svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
- 6. Předseda představenstva svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu poté, co zjistí že:
  - a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo
  - b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
- 7. Předseda představenstva svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádají alespoň 3 členové bytového družstva.
- 8. Členskou schůzi může svolat i další pověřený člen bytového družstva, jestliže ji měl svolat předseda představenstva podle ZOK nebo stanov a neučinil tak bez zbytečného odkladu poté, co tato povinnost vznikla.

9. Na žádost členů oprávněných požadovat svolání členské schůze zařadí předseda představenstva jimi určenou záležitost na program členské schůze. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom předseda představenstva členy přítomné na členské schůzi.
10. Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí; platí to i v případě podle odstavce 9 věta druhá.
11. O průběhu členské schůze a o jejich usneseních, o volbě členů orgánů, se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel, pokud jednací řád neurčí jinak. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo v jednacím řádu.
12. Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov.

### **Článek 53**

#### **Usnášeníschopnost členské schůze**

1. Členská schůze je oprávněna se usnášet, pokud je přítomna většina všech členů bytového družstva majících většinu všech hlasů, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů.
2. Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.
3. Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak.
4. Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zastoupen zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.
5. Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK.

### **Článek 54**

#### **Náhradní členská schůze**

1. Není-li členská schůze schopna se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolanou členskou schůzi, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní členskou schůzi se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolanou členskou schůzi a samostatnou pozvánkou.
2. Náhradní členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomno alespoň 20% členů, nejméně však 3 členové.
3. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

### **Článek 55**

#### **Rozhodování per rollam**

1. Předseda představenstva může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam.
2. V případě rozhodování per rollam zašle předseda představenstva nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí.
3. Návrh rozhodnutí obsahuje:
  - a) text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění,
  - b) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu členovi bytového družstva,

- c) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a
  - d) další údaje, určí-li tak stanovy.
4. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle odstavce 3 písm. b) předsedovi představenstva písemně souhlas i s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.
  5. Vyžaduje-li ZOK, aby rozhodnutí členské schůze bylo osvědčeno veřejnou listinou, má vyjádření člena při rozhodování per rollam formu veřejné listiny, ve které se uvede i obsah návrhu rozhodnutí, kterého se vyjádření týká.
  6. Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva.
  7. Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí předseda představenstvavšem členům do 10 dní ode dne rozhodnutí per rollam; v oznámení musí být minimálně uvedeno, kromě data, celé znění každého usnesení a výsledek hlasování ke každému usnesení.

### **Oddíl 3**

#### **Volené orgány a jiné orgány bytového družstva**

##### **Článek 56**

#### **Volené orgány a jiné orgány bytového družstva**

##### **Článek 56**

##### **Představenstvo**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Za bytové družstvo jedná představenstvo navenek tak, že jedná předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda. Písemné právní jednání představenstva za družstvo podepisuje předseda spolu s místopředsedou, v případě nepřítomnosti některého z nich podepisuje předseda nebo místopředseda spolu s dalším členem představenstva.
2. Představenstvu náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují do působnosti členské schůze.
3. Představenstvo v rámci své působnosti podle odstavce 2 řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo podle těchto stanov v působnosti jiného orgánu bytového družstva. Přísluší mu obchodní vedení družstva, plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, zajišťuje řádné vedení účetnictví, projednává výsledky hospodaření družstva, přijímá k tomu příslušná opatření a předkládá je ke schválení členské schůzi, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení a užití zisku nebo úhradu ztráty. Projedná návrhy a podněty kontrolní komise za účasti jejího zástupce.
4. Představenstvo má 3 členy a je voleno na funkční období 3 let. Funkce člena představenstva zanikne po uplynutí funkčního období. Funkční období končí členům představenstva stejně, včetně těch členů představenstva, kteří byli zvoleni v doplňovací volbě v průběhu funkčního období.
5. Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti bytového družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody bytového družstva pro jiného. Nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení; to neplatí, jedná-li se o koncern, SVJ nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.
6. Člen, který má být volen za člena představenstva, je povinen o skutečnostech uvedených v odstavci 5 předem informovat členskou schůzi. Pokud je i po této informaci zvolen, má se za to, že uvedené činnosti nemá zakázány. Platí to obdobně i v případě, že některou z uvedených činností začne člen představenstva vykonávat v průběhu výkonu funkce člena před-

stavenstva, písemně oznámí tuto okolnost představenstvu a členská schůze do jednoho měsíce od tohoto oznámení nevysloví nesouhlas s výkonem funkce tohoto člena představenstva.

7. Představenstvo volí ze svého středu předsedu a místopředsedu.
8. Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla jednou za měsíc.
9. Schůze představenstva svolává předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda zpravidla s pořadem jednání odpovídajícím plánu práce představenstva na příslušné období. Svolává je písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům představenstva alespoň 7 dní před konáním schůze poštou, popřípadě elektronickou poštou, pokud se tak usnese představenstvo hlasy všech svých členů. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze představenstva a pořad jednání; k pozvánce se přikládají písemné podklady, které mají být předmětem jednání schůze představenstva. Se souhlasem všech členů představenstva lze projednat písemné podklady předložené teprve při zahájení schůze představenstva.
10. Usnesení představenstva lze rovněž přijmout hlasováním uskutečněným i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, pokud ustavující schůze představenstva schválila pravidla pro takové rozhodování. Tento způsob rozhodování lze v každém jednotlivém případě použít jedině v případě, že s ním projeví písemně nebo s využitím technických prostředků souhlas všichni členové představenstva.
11. Představenstvo rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen představenstva má 1 hlas, přičemž ustanovení ZOK o rozhodujícím hlasu předsedy v případě rovnosti hlasů se nepoužije.
12. O průběhu jednání představenstva a o jeho rozhodnutích se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis se předává všem členům představenstva. Přílohu originálu zápisu tvoří prezenční listina. V zápisu se také jmenovitě uvedou členové představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.
13. Činnost a jednání představenstva organizuje a řídí předseda, který také organizuje a řídí běžnou činnost bytového družstva. Předsedu v době jeho nepřítomnosti zastupuje v této činnosti místopředseda.
14. Funkce člena představenstva zaniká volbou nového člena představenstva, ledaže v rozhodnutí členské schůze plyne něco jiného.
15. V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce v průběhu funkčního období nastupuje na jeho místo náhradník člena představenstva v pořadí určeném při zvolení těchto náhradníků. Nejsou-li zvoleni náhradníci, může představenstvo v případě, že počet jejich členů nepoklesl pod polovinu, jmenovat náhradní členy představenstva (kooptovat) do příští členské schůze. Zvolený náhradník nebo kooptovaný člen představenstva, který nastoupil na uvolněné místo člena představenstva, má všechna práva a povinnosti řádně zvoleného člena představenstva. Nelze-li uplatnit postup podle věty první, zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Zdroje krytí nákladů bytového družstva jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby.

#### **Článek 59**

1. Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.
2. Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizaci bytového domu, případně na koupi pozemku souvisejícího s domem, či jiného dlouhodobého majetku sloužícího k uspokojování bytových potřeb členů.
3. Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí.
4. Příspěvek do tohoto zdroje nebo jeho část lze nájemci vrátit, rozhodne-li o tom členská schůze.

#### **Článek 60**

##### **Fondy bytového družstva**

1. Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond, jehož povinnost tvorby vznikla přede dnem 1. ledna 2014 podle obchodního zákoníku
2. Bytové družstvo může vytvářet další i další fondy podle svých potřeb.
3. Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami

#### **Článek 61**

##### **Nedělitelný fond**

- ~~1.~~ Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva.
- ~~2.~~ Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.

#### **Článek 62**

##### **Fond dlouhodobé zálohy na opravy, dodatečné investice a na náklady spojené se správou majetku (fond oprav)**

1. Fond oprav se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného bytů a nebytových prostor, popř. dalších zdrojů.
2. Fond oprav se používá na financování oprav, údržby, rekonstrukce a modernizaci bytového fondu a na náklady spojené se správou majetku, popřípadě dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů.
3. Součástí předepsaných úhrad spojených s užíváním bytu, popř. nebytového prostoru je příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Stanoví se v souladu s předpokládanými náklady na opravy, resp. výdaji na dodatečné investice a předpokládaným zůstatkem zálohy k začátku roku. Zůstatek dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice se převádí do příštího roku.

#### **Článek 63**

##### **Zisk bytového družstva**

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů –nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb.

#### **Článek 64**

##### **Ztráta bytového družstva**

1. Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů:
  - a) z nerozděleného zisku minulých let,
  - b) z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny,
  - c) uhrazovací povinnosti členů,

- d) ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,
- e) kombinaci způsobů uvedených pod písm. a) až d).

#### **Článek 65**

##### **Uhrazovací povinnost členů**

1. Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“). Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu, není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku členského vkladu.
2. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli.

#### **Článek 66**

##### **Uložení uhrazovací povinnosti**

1. Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže:
  - a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,
  - b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,
  - c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva, a
  - d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.
2. Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období.

#### **ČÁST SEDMÁ**

#### **ZRUŠENÍ A ZÁNİK BYTOVÉHO DRUŽSTVA**

##### **Článek 67**

##### **Zrušení bytového družstva**

1. Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze.
2. Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny.
3. Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem.
4. V ostatním platí předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva.

#### **ČÁST OSMÁ**

#### **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

##### **Článek 68**

1. Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami.
2. Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva od dne nabytí účinnosti těchto stanov. Bytové družstvo se podřídilo zákonu jako celku postupem dle § 777 odst. 5. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech.

## **Článek 69**

Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 26.11.2014.